

Érkezett:
12.469
2014. Szeptember 9.



Domonkos Csaba
Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecsítő
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. 2/10.
Telefon: 06-30-301-2826

Hévízi Polgármesteri Hivatal 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1. ①		
Iktatva:	2014. Szeptember 9.	
Szám:	20/354-F	2014.
Üi:	Dr. K. K.	Mali: !

9.10

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény



A megbízás tárgya:

Hévíz, Kossuth Lajos utcában található, a város belterületén fekvő, az 1453/B/4. helyrajzi számú „garázs” és a 1453/B/3. helyrajzi számú „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlanok forgalmi érték megállapítása.

Megrendelő: Hévíz Város Önkormányzat, Polgármesteri Hivatala
8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1.

Zalaegerszeg. 2014. szeptember 05.

Készítette:

Domonkos Csaba

**Ingatlanforgalmi szakértő
értékbecsítő**

**Ing.forg.szakértői okl.szám: 177125/2000
Megyei névjegyzék száma: 102/2000**

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. 2/10.
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054
Nyilv.szám: 148.

Készült: 2 pld-ban

Ezen szakvéleményem (értékbecslésem) 3 hónapig (90 napig) érvényes!

K.K.
09.10
m

I. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ, ÉRTÉKLAP:

Megbízás:

Az értékelő vállalkozó (társaság):	Domonkos Csaba
Szakértő(k) neve:	Domonkos Csaba
Az értékebecslés zárása:	2014. szeptember 05.
Az értékebecslés hatálya:	2014. december 05.
A vizsgálat célja	Forgalmi érték megállapítás
Megbízó:	Hévíz Város Önkormányzat, Polgármesteri Hivatala /8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1./

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan(ok) megnevezése:	Hévíz belterület, kivett garázs, egyéb helyiség
Az ingatlan(ok)címe:	Hévíz, Kossuth Lajos utca 32. szám alatt, a 1453/B/4. hrsz. udvari sorgarázs, és az ugyanottani 1453/B/3. alatti hrsz.-ú „egyéb helyiség” megnevezésű belterületi ingatlanok.

Forgalmi érték:

Hévíz, 1453/B/4. hrsz. udvari sorgarázs, forgalmi értéke:	631 000,-
Hévíz, 1453/B/3. hrsz. udvari egyéb helyiség, - tároló, forgalmi értéke:	74 000,-
Az ingatlanok forgalmi értéke összesen:	<u>705 000,-</u>

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanok Hévíz Város belterületén helyezkedik el. A város nyugati részén nagyobb szállodák környezetében a Kossuth Lajos utcában található, „kivett, garázs, valamint egyéb helyiség” megnevezéssel. A garázs és a tároló ingatlan a 32. számú sorházi társasház udvarában helyezkedik el. Az utcáról kövezett bejárón, a közös használatú udvaron keresztül közelíthetők meg. A környezetükben mellettük családi házak, szemben szállodák és sportlétesítmény található, vegyes beépítésű övezetben helyezkednek el. A területen a teljes közmű ellátása biztosított.

Az ingatlanok tulajdonviszonyai rendezetlenek, jelenleg HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA tulajdonában vannak. A használatuk viszont már magánszemélyek birtokában van. Az értékelés során azt is figyelembe vettem, hogy az ingatlanok így csak korlátozottan hasznosíthatók. Az ingatlanokat a jelenlegi használók a sajátjukként kezelték erre tekintettel állapítható meg a forgalmi érték.


A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékebecslésében szerzett tíz évet meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.

Egyéb megjegyzések

A tanulmány a Megbízó adatszolgáltatásán alapul. A vagyontárgyak felmérése helyszíni szemlén történt, a szemle módja szemrevételezés volt. Méretadatok ellenőrzésére és diagnosztikai vizsgálatok lefolytatására a szemle nem terjedt ki.

Zalaegerszeg, 2014-09-05.

Készítette:


Domonkos Csaba
 Ing.forgalmi. szakértő, értékebecslő
 Ing.forg.szakértői szám: 177125/2014
 Névjegyzék száma: 102/2009
DOMONKOS CSABA
 Ingatlanforgalmi szakértő
 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10.
 Telefon: 06 30 301 2826
 E-mail: 65307054-1-40
 Nyv.szám: 1-325471

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékebecslő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.

Telefon:06-30-301-2826

▪ Tartalomjegyzék.....	3. lap
▪ I. Értéklap.....	2.lap
▪ II, Előzmények, feladat meghatározása.....	4. lap
2.1. Megbízó.....	4. lap
2.2 A megbízás tárgya.....	4. lap
2.3 Az értébecslés célja.....	4. lap
2.4 Az értébecslés időpontjai, hatálya.....	4. lap
2.5 Az értékelés tárgyi feltételei, elvei, módszerei.....	5. lap
▪ III. Az ingatlan bemutatása.....	6. lap
3.1. Az ingatlan környezete, megközelítése	6. lap
3.2. Azonosító adatok, jogi viszonyok	6. lap
3.3. Tulajdonos és a terület adatai.....	6-7. lap
3.4. Közműcsatlakozások, infrastruktúra.....	7. lap
3.5. Terület és az épület jellemzői, megállapítások.....	7-8. lap
3.6. Az értékelés során figyelembe vett tényezők.....	8. lap
▪ IV. Értékképzés.....	9. lap
4.1. Az értékelés módszere.....	9.lap
4.2. Értékmeghatározás költség alapú módszerrel.....	9-10.lap
4.3. Összehasonlító adatok	10.lap
4.4 Összehasonlító adatok korrekciója.....	11.lap
4.5 Értékegyeztetés.....	12.lap
4.6. Az összefoglalás.....	13.lap
▪ V. Szakértői nyilatkozat	14. lap
▪ Mellékletek, fotómellékletek	15. laptól

II. ELŐZMÉNYEK, FELADAT MEGHATÁROZÁSA:

2.1. MEGBÍZÓ: Hévíz Város Önkormányzata, Polgármesteri Hivatala, Szervezési és Jogi osztály /8380 Hévíz Kossuth L. u. 1./ képviselője dr. Keserű Klaudia jogász.

2.2. A MEGBÍZÁS TÁRGYA: Végezze el a Hévíz Város, a Kossuth Lajos utca 32. szám alatti, az udvarban elhelyezkedő garázsnek és tárolónak használt, belterületi 1453/B/4. és a 1453/B/3.helyrajzi számon fekvő, ingatlanok forgalmi értékének megállapítását.

2.3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása.

2.4. AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJAI, HATÁLYA:

A helyszíni szemlét 2014. szeptember 01.

Az értékelés zárása: 2014. szeptember 05.

Az értékelés hatálya: 2014. december 05.

2.5. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI FELTÉTELEI, ELVEI:

Adatszolgáltatás:

A Megbízó képviselője, rendelkezésemre bocsátotta térkép- és tulajdoni lap másolatokat, Hévíz Város Önkormányzat Rendezési terveit, a vizsgálandó területhez kapcsolódó építéshatósági előírásokat.

Szakértői módszer:

- A helyszíni bejáráson szemrevételeztem és bejártam az érintett területet. A sarokpontjait a rendelkezésemre bocsátott térképek alapján meghatároztam. A helyszínen megtekintettem az ingatlant és a telekhatárokat.
- Vizsgáltam az ingatlan domborzati adottságait, tájolását, hasznosítási lehetőségeit;
- az ingatlan közművekkel való ellátottságát;
- a terület megközelíthetőségét;
- a helyszín megtekintése, fényképfelvételek készítése, a vizsgált ingatlanokat érintő rendezési tervek előírásainak áttekintése;
- Az ingatlan értékének megállapításához figyelembe vettem a FÚTI OMEGA Kft., „Diagnosztika és értébecslés a vagyonerőtelésben” című kiadványban foglaltakat, valamint a FÚTI OMEGA Kft. és a PROCONSULT Kft. értébecslési útmutatóit, a „TEGOVA” (The European Group of Valuers Assotiations) vagyonerőtelésre vonatkozó európai ajánlásait.

Az ingatlant a helyszínelés során megtekintettem észrevételeimet feljegyeztem és 6 db fényképfelvételeket készítettem.

A helyszíni szemlére alapozva, becslés és számviteli módszerrel határoztam meg a vizsgálat tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét.

- a forgalmi értékképzésnél az összehasonlító adatokon alapuló értékbecslést alkalmaztam.

Az ingatlanok pénzben kifejezhető értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A **összehasonlító adatok alapuló forgalmi értékelés** piaci elemzésén alapul. Figyelembe vehetők a kínálati piac, az írott és elektronikus felületeken értékesítésre meghirdetett ingatlanai. Másrészről a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költségalapú érték-meghatározás** (főleg építményeknél) lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló (piaci) értékét.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelőt a megbízott értékbecslő választja ki.

Korlátozó feltételek:

A szakvéleményben ismertetett tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából és a tulajdonos tájékoztatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességeért a Megbízott felelősséget nem vállal.

Az értékelés során az értékbecslő szemrevételezéssel ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

A szakértői vizsgálatot az érvényben lévő jogszabályi előírások, az ingatlanok értékbecslésében szerzett tíz évet meghaladó gyakorlatom, szakmai ismeretek, a vonatkozó szakirodalmi ajánlások etikai normák betartása mellett végeztem el.

III. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA:

A vizsgálat tárgyát képező ingatlanok a termálvizéről hírneves Hévíz városban a Kossuth Lajos utcában, belterületben találhatók. A **1453/B/4. helyrajzi számú „kivett, garázs”** és a **1453/B/3. „kivett, tároló”** megnevezésű ingatlanok.

3.1. A terület környezete, megközelítése:

A vizsgált belterületi ingatlanok Hévíz a város központjához közel, attól nyugatra,- 200-300 m-re találhatók. A városközpont irányából a Kossuth utcán jól megközelíthető. A település vegyes beépítésű részén helyezkedik el, amelyben szállodák, tömb lakóépületek, családi házak is találhatóak. A „garázs és a tároló” a 32. számú sorházi társasház udvarában található.

Az ingatlanok mészkőzúzalékkal felszórt közös gépkocsi bejárón közelíthetők meg az utcafrontról. A felépítmények felszínű sík felszínű területen jól megközelíthetők.

3.2. Az ingatlan adatai, jogi viszonyai:

A hévízi belterületi ingatlan nyilvántartási adatai:

Ingatlan helye:	Fekvése:	Helyrajzi száma:	Művelési ága:	Terület mérete m²:
Hévíz, Kossuth Lajos u. 32.	belterület	1453/B/4.	Kivett garázs	19
Hévíz, Kossuth Lajos u. 32.	belterület	1453/B/3.	kivett tároló	3
			Összesen:	22

A megbízás tárgya a fenti belterületi ingatlanokat érintő tehermentes forgalmi értékének megállapítása.

3.3. Tulajdonos, tulajdoni részaránya:

1.

Az ingatlan helye: **Hévíz,**
Helyrajzi száma: **1453/B/4.**
Területe összes: **19 m²**
Jellege: **kivett, garázs**
Az ingatlan fekvése: **belterület**

Az ingatlan tulajdonosa:

1/1 részben Hévíz Város Önkormányzat
Cím: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1.

Az ingatlan tehermentes

Domonkos Csaba, Ingatlanforgalmi szakértő, értékbecsítő, 8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. TT/10.
Telefon:06-30-301-2826

2.

Az ingatlan helye: **Hévíz,**
 Helyrajzi száma: **1453/B/3.**
 Területe összes: **3 m²**
 Jellege: **kivett, tároló**
 Az ingatlan fekvése: **belterület**

Az ingatlan tulajdonosa:

1/1 részben Hévíz Város Önkormányzat
 Cím: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1.

Az ingatlan tehermentes.

3.4. Az ingatlanok infrastrukturális ellátottsága közműcsatlakozás lehetőségei:

- Kommunális ivóvíz kiépített
- tűzoltóvíz: az utcai tűzi vízrendszer kiépített,
- Kommunális szennyvízhálózat
- elektromos hálózat
- Vezetékes földgáz

Az ingatlanok jelenleg konkrét közműbekötéssel nem rendelkeznek!

3.5. A területre és az épületre jellemző megállapítások:

A vizsgálat tárgyát képező, Hévíz belterületén a belvárosban fekvő ingatlan a városközpont közelében, attól nyugatra található. A Kossuth Lajos utca középű részén annak nyugati oldalán, a helyi labdarúgó stadionnal szemben található. Az **1453. helyrajzi számú** ingatlan földterülete lakóházzal,- sorház jellegű épületekkel beépített. A helyi rendezési terv, és építési szabályzat (HÉSZ) szerint „kertvárosi lakó övezetben” (Lke) fekszik. Az egyenes vonalakkal határolt szabályos alakú terület felszíne sík. A területen található felépítmények közül az udvari 1453/B/4 és a 1453/B/ 3. hrsz.-ú melléképületben található garázs és tároló helyiségek képezik a jelen értékbérlés tárgyát. A terület társasházi közös tulajdonban van, így mint építési terület csak korlátozottan,- a lakóközösség érdekeit figyelembe véve hasznosítható.

Az 1453.helyrajzi számú területre minden közmű be van kötve (víz, villany, földgáz, szennyvíz,).

Az **1453/B/4. helyrajzi számú** garázs megnevezésű ingatlan gépkocsi tároló funkciót betöltő építmény, 2 db sorgarázs és közöttük épített,- az itt a vizsgálat tárgyát képező 1453/B/4. hrsz.-ú tárolóval.

A beton sávalapokra helyezett garázs és a tároló kb. 35-40 éves téгла épülete pala fedésű. fa gerendás födém rendszere amely a tetőszerkezetet is tartja. A falai enyhén nedvesednek a szigetelése régi. A féltetős szerkezet szürke hullámpalával fedett átlagos felújítást, korszerűsítést igényel. A garázs ajtó újabb, kicserélt fém billenő-ajtós, acél keretes. Az épületrészben 2 helyiség található, amely padló burkolatai simított beton. A garázs 15 m², amelyhez belülről ajtó nélküli megközelítéssel egy 3 m² tároló is nyílik. A garázs használója folyamatosan karbantartotta és felújította azt.

Az **1453/B/3. hrsz.-ú „egyéb helyiség”**- tároló kicsi csak kerekítve 3m²-es az előzővel azonos szerkezetű. Fa üvegezett nyílászáróval ellátott, szintén közmű nélküli, villany sincs.

A helyiség burkolata simított beton. A tároló használója folyamatosan karbantartotta és részben felújította azt.

A tároló egybeépült a garázzsal.

3.6. Az érték megállapításánál figyelembe vett tényezők

- Az értékelésben (értékbecslésben) a **megbízótól kapott** tulajdoni lap adataiból és a térképmásolati vázrajzból és a szóbeli tájékoztatásból, a **Hévíz Város Szervezési és Jogi Osztálya kirendeléséből**, tulajdoni lapból, adataiból és a térkép vázrajzból **indultam ki**.
- Figyelembe vettem az ingatlanpiac jelenlegi helyzetét, rövid és középtávú előrejelzéseit, a tapasztalt piaci folyamatokat, értékváltozásokat.
- Feldolgoztam a helyszíni szemle alkalmával tapasztaltakat.
- Vizsgáltam a Hévíz Város Közgyűlése többször módosított 41/2003-(XII.22.) számú rendelete és Város Építési Szabályzatának megállapításáról (HÉSZ) szerint a területek rendezési tervnek jelenleg megfelelő besorolását

Értéknövelő tényezők:

- Az ingatlanok az egyedül álló világhírű termáltaváról és az erre épülő gyógyászati turizmusáról nevezetes, dinamikusan fejlődő városban található.
- A településen belül jól, könnyen megközelíthetők.

Értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlanok közmű nélküliek, villany sincs,
- Közös zárt udvarban csak lakással együtt értékesíthető,
- A garázs és a tároló felújítását már a használók végezték

4. ÉRTÉKKÉPZÉS

4.1. Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőbeni funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az **értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható és értékesíthető.**

A piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetéből számos adat áll rendelkezésre. Ezekből és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőiből becsülhető meg a piaci értéke.

Az ingatlan **újraelőállítási értékéből származtatott értéket** is meghatározzuk, amely a jelenlegi piaci helyzetben inkább tájékoztató jellegűnek tekinthető.

Mivel bérbeadással az udvari garázs és tároló jellemzően nem hasznosítható, így **hozam alapú módszerrel nem** meghatároztuk meg az ingatlan forgalmi értékét.

A tényleges érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyeket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

4.2. Az épület forgalmi értékének meghatározása költség alapú érték megállapítással

Az épület forgalmi érték képzésénél először az újra előállítási értékét határoztuk meg. Az alkalmazott építési egységárak az aktualizált ÉKS bruttó újra-előállítási árak illetve a BAU-DATA által rendszeresen közzétett, a különböző funkciójú épületek fajlagos építési költségét tartalmazó kiadvány alapján lettek figyelembe véve.

Az általunk értékelt ingatlan esetén a helyi viszonyokat figyelembe véve az országos átlagnál kedvezőbb munkabérekkel számolva műhely, garázs, tároló, raktár épületnek **100 000,- Ft/m²**, fajlagos az átlag újraelőállítási értékkel számolható.

Ezt az értéket csökkentettük az épületek fizikai, funkcionális és környezeti avulásának megfelelő korrekciós tényezővel. A korrekciót a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján végeztük az épület eszmei avultságának, műszaki állagának és a használhatóság fokának, a várható becsült élettartamának figyelembe vételével.

A fizikai avulás: garázs és a tároló épületeinél, amelyek a 1970-es év után készültek,- miatt 25 %-os avulással kalkuláltam.

A funkcionális avulás: A garázs és tároló funkciójának közepes ill. alacsony szinten megfelelő használt így – 10 % os

A környezeti avulás meghatározásakor a város illetve a régió fejlettségét illetve a változó gazdasági körülményeit mérlegeltük, így korrekciót a helyiségek 20 éves, a használók általi felújítás,- karbantartásra tekintettel 30 %-ban határoztuk meg.

Az építmény költség alapú (újraelőállítási) értékének a meghatározása:

Elhelyezkedés, funkció	alapte- rület	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási érték Ft:
				fizikai	funkei- onális	környe- zeti, piaci	
Hévíz, Kossuth. u. 32. udvari melléképületei							
	m ²	eFt/m ²	eFt	%	%	%	Ft
garázs	19	100	1 900	25	10	30	665 000,-
egyéb helyiség	3	100	300	25	10	30	105 000,-
Épület, építmény összesen:							770 000,-
Épületek összesen:							770 000,-
Érték összesen:		770 000,-					

Az ingatlan újraelőállításból származtatott értéke:

770 000,- Ft,

azaz hétszázhetvenezer forint

4.3. Összehasonlító adatok felhasználásával az épületek:

Hasonló garázsokról több a tárolóról kevésbé áll rendelkezésre összehasonlító adat az értékesített valamint kínálati piacon is. A Hévízre jellemző inkább sorgarázs, tároló jellegű ingatlanokhoz kell viszonyítani. A lakóházak övezetekben található sorgarázs, raktár épületek,- összehasonlító adatai 40 000 - 180 000,- Ft/m² határok között mozognak, nagyságától, elhelyezkedésétől, infrastruktúrájától, kialakításától, állapottól függően.

A piaci összehasonlító adatok a telek értékét nem tartalmazzák!

Összehasonlító adatok:

Elhelyezkedés, művelés	idő	Mérete m ²	Értéke (Ft.)	É/K *	Fajlagos érték:Ft/m ²
Hévíz, Sugár u. 1424/4/F/1.hrsz. sor garázs	2013.01.	16	900 000,-	é	56 250,-
Átlagos téglá falazatú hullámpalával fedett gépkocsi tároló, villany közművel.					
Hévíz, Semmeweis u. 1441/19. hrsz.-ú sorgarázs	2013. 11.	16	1 000 000,-	é	62 500,-
A város tömbépületekkel beépített belvárosi részén elhelyezkedő közepes állagú téglá gépkocsi tároló, csak villany közművel.					
Hévíz, Vajda u.. 812/15/B/2.hrsz. sorgarázs	2013.09.	20	2 392 800,-	é	119 640,-
Belvárosi 20 éves jó elhelyezkedésű, közművel ellátott, Átlagos kisebb felúj. szoruló.					
Hévíz, Sugár u. 10. 1424/2/C/3. hrsz sorgarázs	2013.09.	18	1 500 000,-	é	83 300,-
Jó fekvésű, tömbépület közelében fekvő gépkocsi tároló helyiség villannyal ellátva					
Átlag fajlagos érték:	Garázs,- és tároló				<u>80 423,-</u>

- A „K”- jelzés = kínálati értékek, az „é”- jelölés= az értékesített ingatlanokat jelenti

4.4. Összehasonlító adatok korrekciója:

Megnevezés:	Cím,hely	Hévíz,1424/1/F/1.hr sz. belt. garázs	Hévíz garázs 812/15/B/2.hrsz	Hévíz, 1424/2/C/3. hrs. garázs
Felépítmények:	Ft/m ²	56 250,-	119 640,-	83 300,-
kínálati ár		0	0	0
eltérő alapterület méret		-5	0	0
fekvés		0	0	0
infrastruktúra		+5	+5	+5
megközelíthetőség		-5	-5	-5
életkor		0	-10	0
műszaki állapot		0	-20	-15
műszaki tartalom		-5	-10	-5
funkció		0	0	0
gazdasági környezet		0	0	0
összes árkorrekció		-10	-40	-20
alapterületi korrekció		0	0	0
jogi korlátozások		-5	-5	-5
Korrekció összesen	%	<u>-15</u>	<u>-45</u>	<u>-25</u>
Korrigált fajlagos ár:	Ft/m ²	47 812,-	64 152,-	62 475,-
Átlag fajlagos érték:	Ft/m ²	Átlag fajlagos érték: 58 146,- kerekítve: 58 000,-		

A fentiek alapján az átlagos forgalmi értéket **58 000,- Ft/m²-ben** állapítottuk meg korrekciós tényezők figyelembe vételével.

Az épületek értéke a speciális elhelyezkedés, (társasházi zárt, sorházi udvar) és a 20 évet meghaladó használat ennek következtében a karbantartás és felújításokra tekintettel további változó 70-50 %-os korrekcióval redukálható.

Megnevezés	Terület	Bázisár	Redukció	Állapot	Hasznosítás	Korrekció	Korrig. fajl. ár.	Becsült érték, kerekítve
		58 000						
	m ²	HUF/m ²	x	x	x		HUF/m ²	HUF
A telephely épületei:								
garázs épület:	19	58 000	0,70	0,8	1,0	0,56	32 480,-	617 000,-
egyéb helyiség:	3	58 000	0,50	0,7	1,0	0,35	20 300,-	61 000,-
Minden összesen:								678 000,-

4.5. Értékegyeztetés

Az értékelés módszere:	1453/B/4. hrsz.	1453/B/3. hrsz.	
Piaci összehasonlító módszerrel:	617 000,-	61 000,-	70 %
Költség alapú módszerrel:	665 000,-	105 000,-	30%
Hozam alapú értékelés:	-	-	0 %
Átlagolt, súlyozott forgalmi érték:	631 000	74 000	
Egyeztetett forgalmi érték összesen kerekítve:	<u>705 000,-</u>		

A megállapított értékek alapján a piaci forgalmi értéket a jelenlegi bizonytalan gazdasági helyzetben a 70-30 %-os súlyozásával tartottam reálisnak.

4.6. ÖSSZEFOGLALÁS

Hévíz 1453/B/4 és a 1453/B/3. helyrajzi számú belterületi ingatlanok 1/1 tulajdoni részarányú becsült forgalmi értéke kerekítve összesen:

**1/1 = 705 000,- Ft,
azaz hétszázötezer forint,
ÁFA-t nem tartalmaz**

Megjegyzés: Az ingatlanok forgalmi értékét a 20 éves birtoklásra és a használók felújítására, hasznosíthatóságára tekintettel, a fentiek szerint határoztam meg,

A szakértői véleményben megállapított értékek 3 hónapig (90) napig érvényesek.

Zalaegerszeg, 2014-09-05.

Készítette:


Domonkos Csaba
ingatlanforgalmi szakértő
értékbecslő

Megyei névjegyzék Szám: 102/2000
Szakértői okl.szám: 177125/2000

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16.
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Nyilv.szám: 14825471

V. SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT:

Mint ingatlanforgalmi szakértő kijelentem az értébecslési tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásoknak szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalom ajánlásainak megfelelően a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem el.

Az ingatlan értékének meghatározása helyszíni szemle, az érintett felek meghallgatása, az iratok tanulmányozása, összehasonlító adatok gyűjtése és azt követő számított becsléssel készült.

Minden olyan tényből, adatból - amelyet az észrevételezéssel nem tudtam megállapítani, valamint adatszolgáltatásként nem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak- eredő esetleges jogkövetkezményekért felelősséggel nem tartozom.


Az értébecslés minden figyelembe vett tényező, adat ellenére is csak közelítő értéket ad, alku pozíciót biztosít.

Az értébecslést a Hévíz Város Önkormányzat, Polgármesteri Hivatala, Szervezési és Jogi osztálya megbízásából,- forgalmi érték megállapítás céljából készítettem el. Kizárólag belső használatra szolgál, belőle adatokat szolgáltatni csak a készítő írásos engedélyével lehet. A vonatkozó törvényi előírás alapján szerzői jogvédelem alá tartozó alkotás.

Az értébecslés érvényességi idejét 90 (kilencven) napban határozom meg a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására való tekintettel.

Zalaegerszeg, 2014-09-05.

Készítette:


Domonkos Csaba
ingatlanforgalmi szakértő,
értébecslő

Névjegyzék szám: 102/2000

Szakértői száma: 177125/2000.

DOMONKOS CSABA
Ingatlanforgalmi szakértő
8900 Zalaegerszeg, Mátyás király u. 16. II/10,
Telefon: 06 30 301 2826
Adószám: 65307054-1-40
Nyilv.szám: 14825471

Mellékletek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Keszthelyi Járási Földhivatal
8361 Keszthely-Deák F.u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7055/2014

2014.02.26

HÉVÍZ

Belterület 1453/B/4 helyrajzi szám

8380 HÉVÍZ Kossuth Lajos utca 32.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	ezsmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

garázs	19	0 0		önkormányzati
--------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 32742/1995.04.07

2. bejegyző határozat: 32742/1995.04.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32742/1995.04.07

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8380 HÉVÍZ Kossuth Lajos utca 1

törzsszám: 15734374

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási célú kiadás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Keszthelyi Járási Földhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7054/2014

2014.02.26

HÉVÍZ

Belterület 1453/B/3 helyrajzi szám

8380 HÉVÍZ Kossuth Lajos utca 32.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	3	0 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 32742/1995.04.07				

2. bejegyző határozat: 32742/1995.04.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32742/1995.04.07
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8380 HÉVÍZ Kossuth Lajos utca 1
törzsszám: 15734374

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

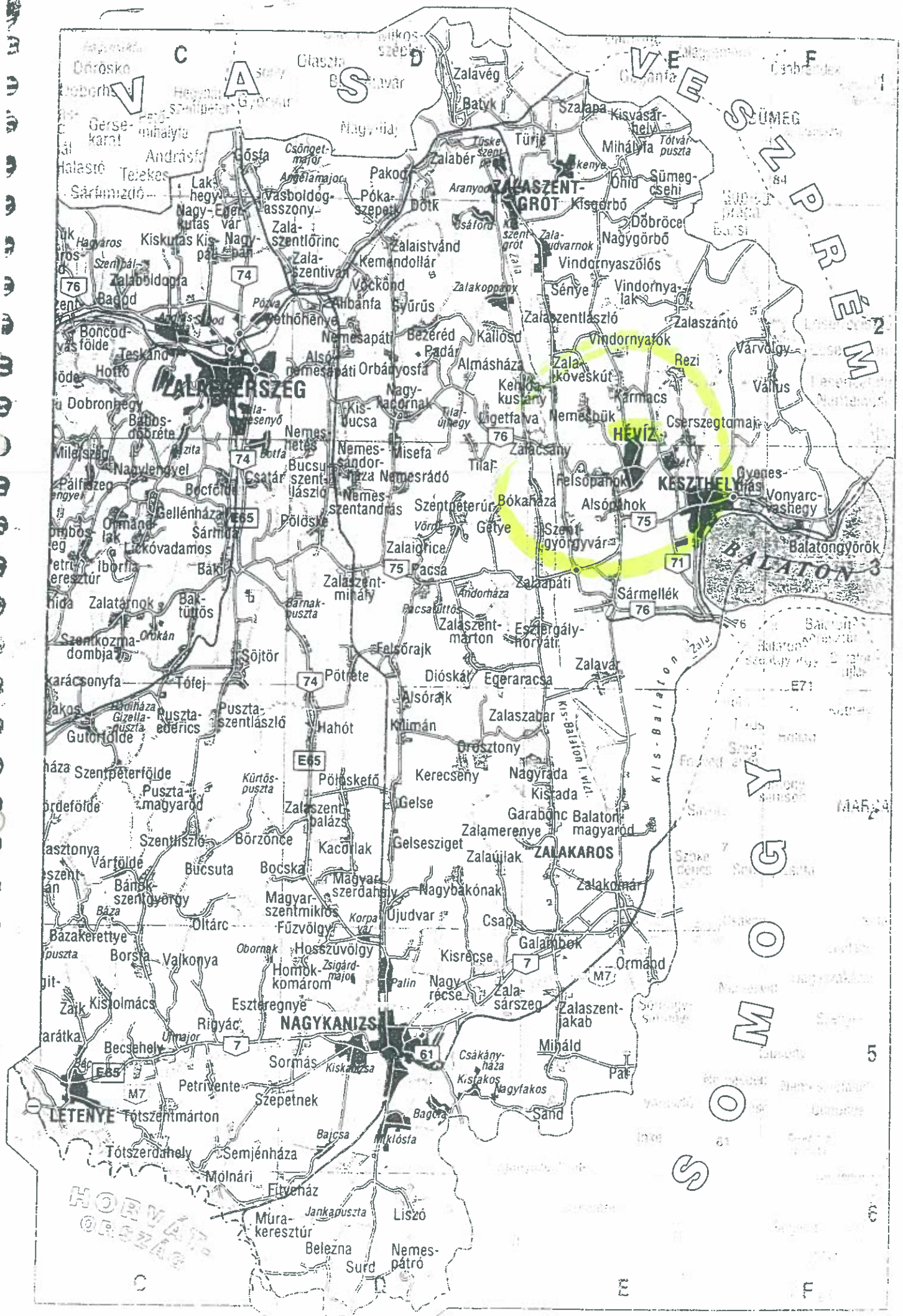
Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

tulajdoni lap





HÉVÍZ

1:15 000

0 200m

- 2
- André u. B4-C3
 Akác u. AB2
 Arany János u. B3
 Árpád u. B3
 Attila u. B3-C2
 Dr. Babócsay u. B2,3
 Balassi Balint u. A2-B3
 Bartók Béla u. B2
 Bem J. u. B2
 Berzsenyi Dániel sétány B2,3
 Budai Nagy Antal u. B2
 Büki u. AB3
 Csányi köz B3
 Csokonai u. B3
 Deák F. tér C3
 Dombi sétány B2
 Dózsa György u. B2
 Eflinger Károly u. B2
 Egregyi szőlőhegy C1
 Egregyi u. B1
 Erzsébet királyné u. C3
 Fecske u. B2
 Fenyő u. B2
 Gr. Festetics György tér
 Fortuna u. B2
 Gersei-Pethő u. B2
 Helikon u. B4
 Honvéd u. BC3
 Hunyadi u. B2
 József u. BC3
 József Attila u. B3
 Katona József u. C2
 Kisfaludy u. A2-B3
 Kodály Zoltán u. BC2
 Dr. Korányi Frigyes u. B3
 Kossuth Lajos u. B3
 Kölcsey Ferenc u. C3 Felsőpáhok
 Lótuszvirág u. C4
 Madách Imre u. B2
 Madách köz B2
 Magyar P. u. AB2
 Martinovics u. B2,3
 Mikes K. u. B2
 Dr. Mikolits Ferenc u. (Dr.M.F.) B2
 Dr. Moll tér B3
 Móricz Zsigmond u. B2,3
 Nagy Imre u. B2
 Négyszög major A2
 Nyírfa u. B2
 Park u. B3
 Petőfi Sándor u. B3
 Rákóczi u. BC3
 ifj. Reischl Vencel u. B4
 Római u. BC4
 Rózsa köz B3
 Dr. Schulhof V. sétány C3
 Semmelweis u. B3
 Sport u. B3,4
 Sugár köz B3
 Sugár u. B3
 Szabó Lőrinc u. B2
 Széchenyi I. u. BC3
 Szent Andrásház u. AB3
 Tavirózsa u. B3,4
 Templom köz B3
 Tölgyfa u. B2
 Váci Mihály u. B3
 Vajda Ákos u. B2,3
 Veres Péter u. B2
 Vörösmarty M. u. B3,4
 Zrínyi u. C1,2
- 3
- 4



8380



83/...

Polgármesteri hivatal (C 3)

Postahivatal (B 3)

Orvosi rendelő (B 3)

Kossuth L. u. 1.

Kossuth L. u. 4.

József A. u. 4.

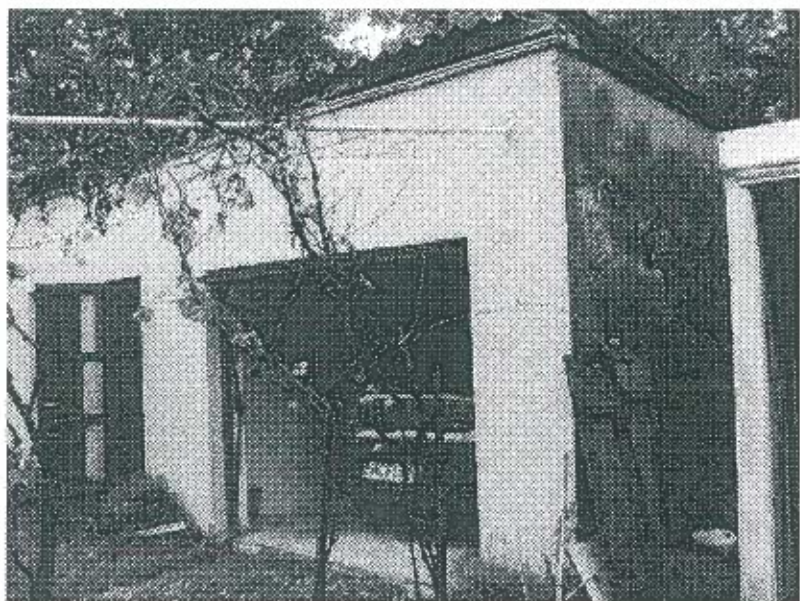
342-837

343-370

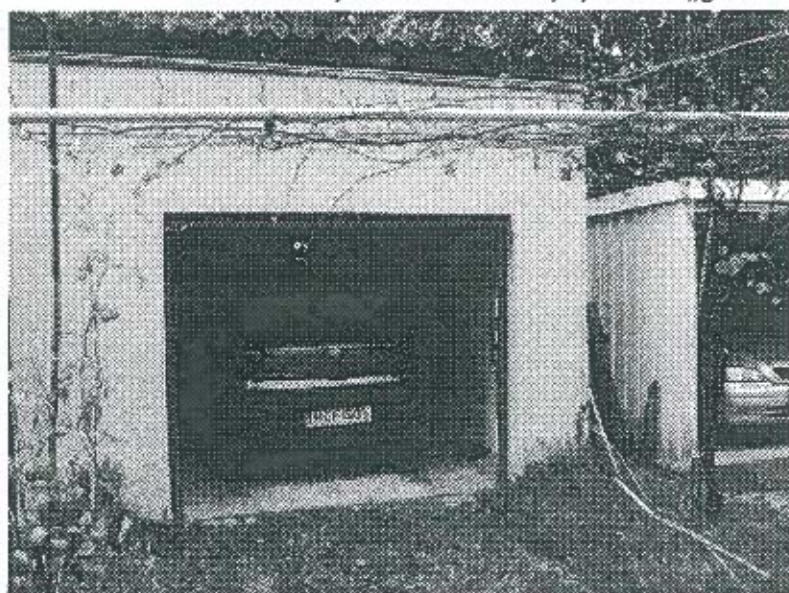
342-871

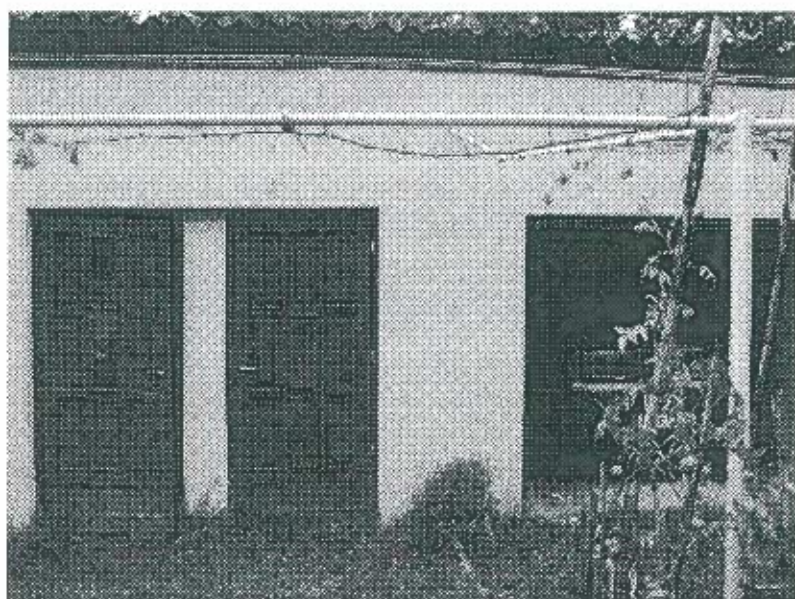
Lakosságszám: 4558

Fotók



Hévíz Város, belterületi 1453/B/4. hrsz. „garázs”





Hévíz Város, belterületi 1453/B/3. hrsz. „tároló”

